

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G.E N. 298/2017

G.E. Dr.ssa Cocco Silvia

Procedura esecutiva promossa da:

OMISSIS

contro

OMISSIS

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Data

Cagliari, lì 04 settembre 2021

il CTU

Ing. Sonia Murgia



SOMMARIO

Scheda sintetica e indice	3
Incarico e quesiti	4
Svolgimento delle operazioni peritali e quesito n°1	6
RISPOSTE AI QUESITI.....	7
Quesito n° 2 - verifica della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c	7
Quesito n° 3 - descrizione degli immobili pignorati.....	10
Quesito n° 4 - conformita' nella descrizione del bene.....	11
Quesito n° 5 - eventuali variazioni catastali	12
Quesito n° 6 - utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico e regolarità edilizia.....	13
Quesito n° 7 - possibilità di vendita dei beni in lotti.....	15
Quesito n° 8 - divisibilità in natura qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota.....	15
Quesito n° 9 - disponibilità del bene.....	15
Quesito n°10 - acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale (coniuge separato).....	15
Quesito n°11 - presenza di vincoli sull'immobile pignorato.....	15
Quesito n°12 - censo, livello o usi civici.....	15
Quesito n°13 - determinazione del valore dell'immobile	16
Quesito n°14 - vincoli ed oneri condominiali.....	19
Quesito n°15 - check list	19
Conclusioni.....	19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA SINTETICA E INDICE



Procedura es. imm. n. ***OMISSIS***, promossa da:

OMISSIS

Contro: ***OMISSIS***

Diritto: piena proprietà, quota ***OMISSIS***

Beni: fabbricato ad uso residenziale-agricolo con circostante cortile di pertinenza, composto da unità immobiliare a destinazione abitazione e locali ad uso rimessa/stalle, siti in Dolianova zona agricola, località Su Nerboni

Ubicazione: Dolianova, località Su Nerboni

Stato di manutenzione: normale (cfr descrizione, pag. 10)

Lotto: lotto unico (cfr, pag. 15)

Dati catastali attuali: (cfr, pag. 13)

Comune di Dolianova NCEU foglio 27, mappale 531 sub 1 categoria A/7, classe 6, vani 9, R.C 883,14

Comune di Dolianova NCEU foglio 27, mappale 531 sub 2 categoria C/6, classe 2, vani 9, R.C 253,17

Differenze rispetto al pignoramento: nel pignoramento è stato inserito anche il sub. 3 che individuava il cortile, ma che attualmente non esiste.

Irregolarità/abusi edilizi: (cfr, pag. 13) sono presenti difformità sanabili rispetto allo stato legittimato depositato

Conformità catastale: (cfr, pag. 13) la planimetria catastale dovrà essere aggiornata con pratica docfa in variazione

Costi di regolarizzazione: (cfr, pag. 13) stimati in complessivi 8.000,00 euro per la sanatoria, oltre a 29.900,00 per lo smaltimento delle coperture in cemento amianto presenti

Valore di stima: (cfr, pag. 16) € 297.137,01 arrotondato a **€ 297.100,00**

Occupazione: (cfr, pag. 15) ***OMISSIS***

Oneri: non presenti

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli: (cfr pag 7).



INCARICO E QUESITI

In data 03/01/2020, la sottoscritta Ing. Sonia Murgia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 5972 e con studio in Via Tempio, 15 - 09026 - San Sperate (CA), email ing.soniamurgia@gmail.com, PEC sonia.murgia@ingpec.eu, Tel. 3206636090, veniva incaricata di redigere la consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 298/17. In data 21/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I quesiti posti alla scrivente sono i seguenti:

1) *provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*

2) a) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

b) *predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*

c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

d) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

e) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;*

3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

5) *proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice*

dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E QUESITO N°1

A causa dell'emergenza Covid-19 la procedura è stata sospesa ex art. 54 ter, d.l n. 18/2020, conv. nella l. n. 27/2020. In data 22/06/2021 la sottoscritta inviava via posta raccomandata A.R agli esecutati (e via pec all'avvocato del creditore precedente) informativa per il debitore, decreto di nomina e comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, con data del sopralluogo fissata per il 09/07/2021. Il sopralluogo, a seguito di richiesta degli esecutati, veniva poi effettuato in data 20/07/2021, alla presenza dell'Ing. *omissis* in veste di collaboratrice, del sig. *omissis* e del sig. *omissis*.

Sono state effettuate richieste di accesso agli atti presso gli uffici della conservatoria, del comune (anagrafe e ufficio tecnico), e dell'agenzia delle entrate.

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso residenziale-agricolo, costituito da una unità abitativa organizzata su tre livelli, locali a destinazione rimessa e stalle, cortile di pertinenza, siti nel comune di Dolianova in località Su Nerboni e identificati attualmente al NCEU al Fo. 27 mapp. 531 sub 1-2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 2 - VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2°COMMA C.P.C

2a) E' stata effettuata verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.

E' depositata agli atti la certificazione notarile del 27/10/2017 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Eliodoro Giordano, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, nella quale è riportata la situazione proprietaria al ventennio e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

2b) Sulla base dei documenti agli atti e dei riscontri effettuati presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria e Ufficio del Territorio di Cagliari, si riportano nelle pagine successive la cronistoria dei titoli di provenienza al ventennio e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

2c) Si è provveduto a reperire la documentazione catastale (allegato n.1): estratto di mappa in scala 1:2000, visure catastali storiche, elenco subalterni, planimetria catastale dell'immobile in scala 1:200.

2d) il certificato notarile menziona l'atto di provenienza anteriore al ventennio, con il quale veniva acquistato il terreno su cui sorgono il fabbricato e i locali annessi, si allega nota di trascrizione (allegato n. 1).

2e) Sono stati acquisiti i certificati di matrimonio di due degli esecutati (Allegato n. 5). I beni sono pervenuti al sig. *omissis* in parte per atto d'acquisto e in parte per successione ereditaria della sig.ra *omissis*, ai sig.ri *omissis*, *omissis* per successione della *omissis*.

Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/1981	Coniugi in comunione legale dei beni *omissis*proprietaria per 500/1000 del diritto di proprietà. *omissis*proprietario per 500/1000 del diritto di proprietà.	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Troise Giuliana		5450	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	08/06/1981	12156	10127
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/08/2003	*omissis*proprietario per 6/9 del diritto di proprietà, *omissis*per 1/9, *omissis*per 1/9, *omissis*per 1/9	Successione ereditaria di Frau Maria Paola			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro di Cagliari	10/10/2003	24/143	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cagliari	21/02/2004	6360	4615
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 03/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Cagliari il 10/09/2004

Reg. gen. 33414 - Reg. part. 5413

Quota: 1/1

Importo: € 195.000

A favore di BANCA INTESA SPA

Contro *OMISSIS*

Rogante: Claudia Perra

Data: 09/02/2004

N° repertorio: 2664

N° raccolta: 1443



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cagliari il 02/10/2017

Reg. gen. 27485 - Reg. part. 20315

Quota: 1/1

A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A

Contro *OMISSIS*



QUESITO N° 3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Fabbricato ad uso residenziale-agricolo costituito da abitazione organizzata su tre livelli, piano seminterrato, rialzato e primo, oltre ad annessi locali a destinazione porcilaia/ pollaio al piano terra, cortile comune, siti nel comune di Dolianova località Su Nerboni.

Localizzato nel territorio del comune di Dolianova, in zona agricola esterna al centro abitato, ci si arriva percorrendo la SP14 in uscita dal paese per circa 500 metri e immettendosi poi a sinistra e subito a destra su strada bianca. Il mappale 531 confina a sud ovest con mapp. 503, a nord est con mapp. 31, a nord ovest con mapp. 410, a sud est con strada.

Il fabbricato oggetto di pignoramento (rilievo fotografico, allegato 4) è isolato, situato all'interno di un lotto delimitato da recinzione in muratura, con accessi pedonale e carrabile che immettono nell'area cortilizia. L'edificio che ospita l'abitazione (sub 1) è collocato sul lato sud ovest del lotto, mentre i locali corrispondenti al sub 2 sono in parte addossati al sub 1 sul lato ovest e in parte situati sul lato nord e separati tramite un cancello.

Due rampe di scale consentono l'accesso all'abitazione dall'esterno, una collega il cortile al piano rialzato e l'altra al piano seminterrato.

Il sub 1 è formato da 3 piani, collegati da scala interna:

- seminterrato a destinazione locale di sgombero con una superficie calpestabile di circa 74mq, attualmente in parte adibito a cucina e zona pranzo, oltre bagno di circa 4,5mq dotato di vaso bidet lavabo e doccia, locale caldaia di circa 5,6mq;
- piano terra/rialzato, che ospita un grande salone di circa 49 mq, una camera di circa 21,7 mq, bagno di circa 7,8mq.
- piano primo, con quattro camere da letto di circa 18,1 mq, 15,9 mq, 11 mq e 15,8 mq, tre delle quali affaccianti direttamente su verande, oltre ad un bagno di circa 5 mq dotato di vaso bidet lavabo e doccia, anch'esso prospiciente su piccola veranda.

Realizzata con telaio in cemento armato e murature di tamponamento, copertura a tetto asimmetrica con manto di tegole di laterizio, la casa ha pareti interne intonacate e pitturate di bianco, esterni intonacati e pitturati di bianco, pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica. Le finestre sono in alluminio con vetrocamera, dotate di tapparelle. Impianto elettrico e idrico funzionanti, esiste la predisposizione per l'impianto di riscaldamento con radiatori. Sono presenti macchie da infiltrazione e/o condensa visibili in particolare nella parete del vano scala, nel seminterrato alla base del muro e nel soffitto del bagno. Nel seminterrato è presente un caminetto.

Dal cortile si accede anche agli altri locali costituenti il subalterno 2 e che attualmente sono costituiti da magazzini e depositi originariamente adibiti a porcilaia e locali di servizio per l'attività di lavorazione della carne che ivi si svolgeva. Organizzati in due corpi di cui uno adiacente ai locali abitativi e con antistante loggiato e l'altro con destinazione pollaio inserito in area separata da un cancello. I fabbricati sono realizzati in muratura di blocchetti di cemento e copertura in lastre di cemento amianto.

QUESITO N° 4 - CONFORMITA' NELLA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è la seguente:

Beni immobili di proprietà quanto al sig. *OMISSIS* in ragione di 4/6, e quanto ai signori *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS* in ragione di 1/9:

- *"in Dolianova, località Su Nerboni, fabbricato con circostante cortile di pertinenza, costituito dalle seguenti unità immobiliari:*

- *appartamento ad uso abitativo posto ai piani seminterrato, terra e primo, composto al piano seminterrato di locale di sgombero, servizio e vano caldaia, al piano terra di due camere e servizio ed al primo piano di quattro camere, disimpegno, bagno e quattro balconi, confinante con il cortile comune per più lati. Detta unità immobiliare risulta censita al catasto dei fabbricati al foglio 27, mappale numero 531, sub. 1, categoria A/7, classe 6, vani 9, rendita catastale 883,14;*

- *locale ad uso rimessa posto al piano terra, della superficie complessiva di 129 (centoventinove) metri quadrati, composto di quattro vani e porcilaia, con annesso pollaio al quale si accede dal cortile, confinante nell'insieme con l'appartamento di cui sopra, con il cortile comune e con proprietà Locci. Il tutto risulta censito al catasto dei fabbricati al foglio 27, mappale n. 531, sub 2, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 129, rendita catastale 253,17.*

Si precisa che il cortile circostante il fabbricato, costituente pertinenza comune delle unità immobiliari sopra descritte, risulta distinto al catasto dei fabbricati al foglio 27, mappale numero 531, sub 3, bene comune non censibile;

nonché tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e comunque in seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato."

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono identificati al catasto come segue (Allegato 1, visure):

beni immobili di proprietà quanto al sig. *OMISSIS* in ragione di 4/6, e quanto ai signori *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS* in ragione di 1/9:

Comune di Dolianova, NCEU fo. 27 Mapp. 531 sub 1, categoria A/7, classe 6, consistenza 9 vani, superficie catastale 223 m2, totale escluse aree scoperte 217m2, rendita euro 883,14. Località Su Nerboni piano S-T-1.

Comune di Dolianova, NCEU fo. 27 Mapp.531 sub 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 129m2, rendita euro 253,17. Località Su Nerboni piano T.

Riguardo il subalterno 3 non risulta esistere attualmente in catasto nessuna corrispondenza, l'unico riferimento lo si trova nell'elaborato planimetrico presentato nel 1988 e relativo alla vecchia particella 504, ma che è stato probabilmente superato.

Le planimetrie catastali aggiornate riportano il cortile insieme alle unità immobiliari.

Ciò premesso, si ritiene di poter affermare che i dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (n.ri 27485/20315) consentono di identificare univocamente l'immobile così come individuato attualmente (allegato 1, visure catastali storiche).

Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 01/08/2003	*omissis* 500/1000	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 531, Sub. 1 Categoria A7 Cl.6, Cons. 9 vani, rendita 883,14 Piano S-T-1
	omissis 500/1000	
Dal 01/08/2003 al 13/08/2021 (data visura)	*omissis* 1/9	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 531, Sub. 1 Categoria A7 Cl.6, Cons. 9 vani, rendita 883,14 Piano S-T-1
	omissis 1/9	
	omissis 6/9	
	omissis 1/9	

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 01/08/2003	*omissis* 500/1000	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 531, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 129m2, rendita 253,17 Piano T
	omissis 500/1000	
Dal 01/08/2003 al 13/08/2021 (data visura)	*omissis* 1/9	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 531, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 129m2, rendita 253,17 Piano T
	omissis 1/9	
	omissis 6/9	
	omissis 1/9	

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 03/06/1981	*omissis* 1/2	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 504, qualità vigneto 4 are 36 ca
	omissis 1/2	
Dal 03/06/1981 al 13/01/1988	*omissis* 500/1000	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 504, qualità vigneto 4 are 36 ca
	omissis 500/1000	
Dal 13/01/1988 fino al 13/10/2005		Catasto Terreni Fg. 27, Part. 504, ente urbano 11 are 55ca (VARIATO CON IL MAPP. 410)
Dal 13/10/2005		Catasto Terreni Fg. 27, Part. 531, ente urbano 11 are 55ca

QUESITO N° 5 - EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI

E' stato realizzato al piano seminterrato del sub 1 un setto murario non rappresentato nella planimetria catastale, risulta anche mancante del loggiato posto sui due lati della casa. Si potrà procedere all'aggiornamento con pratica docfa in variazione.

QUESITO N° 6 - UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO E REGOLARITÀ EDILIZIA

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile è localizzato dal piano urbanistico comunale in zona urbanistica E – agricola, per la quale le norme di attuazione prevedono (stralcio):

1.1 Nelle zone agricole sono ammesse le seguenti costruzioni:

fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

fabbricati per agriturismo, così come normati dal successivo punto 6;

fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico dipendenti, e per il recupero del disagio sociale.

1.2 Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

0,03 mc/mq per le residenze; la volumetria realizzabile non potrà, comunque, essere superiore al valore espresso in mc numericamente pari al 12% della superficie del lotto su cui si edifica;

0,20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera a)

0,01 per i fabbricati di cui alla lettera c)

0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera d) del precedente comma.

1.3 Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

per impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici: ha 0,50;

per seminativi in terreno asciutto: ha 3;

1.4 Per le residenze la superficie minima d'intervento è in via generale stabilita in ha 1,00.

1.5 Al fine di raggiungere la superficie minima indicata non sarà possibile utilizzare corpi aziendali separati; la superficie d'intervento dovrà essere riferita ad un unico fondo, ancorché composto da più particelle, purché contigue.

(1.6. ABROGATO)

1.7 Per le edificazioni residenziali si può raggiungere un'altezza massima pari a mt. 5,60 misurata come da art. 7.

1.8 Le costruzioni residenziali dovranno osservare distacchi di almeno 10 m dai confini del lotto e di almeno 30 m da altri edifici adibiti a residenza; è consentito ridurre la distanza dal confine fino a 5 m per un solo lato dell'edificio e nel rispetto delle altre limitazioni. Fermo restando tali distacchi, per le costruzioni residenziali connesse con l'attività agricola da edificarsi entro una fascia di 1 km dal perimetro del centro urbano individuato nel P.U.C. (ovvero dal confine delle zone A, B o C più esterne),

dovranno essere rispettati gli ulteriori distacchi di m 10 dall'asse della strada catastale e m 50 dal perimetro del centro urbano come sopra definito. Questi ultimi ulteriori distacchi non sono riducibili.

2. Restauro ed ampliamento

2.1 Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dai punti precedenti nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Si potrà derogare all' indice fondiario unicamente per ampliamenti e sopralzi di residenze esistenti alla data del 31.12.94, realizzate legittimamente od oggetto di sanatoria regionale o statale, a quella data, limitatamente ad un incremento nella misura massima del 20% per adeguamento al nucleo familiare (D.M. 5.7.1975) ivi compreso stabili coabitazioni con parenti entro il 3° grado.

2.2 L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo."

L'edificio ricade inoltre parzialmente in area vincolata ex D.Lgs. 42/04 - Art. 142- c.1.c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini.

Regolarità edilizia

E' stato effettuato accesso agli atti presso gli archivi del comune di Dolianova, durante il quale sono stati reperiti i seguenti atti abilitativi e progetti riguardanti l'immobile:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 127 del 05/07/1994, riguardante la "realizzazione di un fabbricato residenziale-agricolo" in località SU Narboni, distinto in catasto al foglio n. 237 mappale 504, ed elaborati allegati

- permesso di agibilità e uso rilasciato con prot. 9030 del 05/07/2004

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimato presente agli atti in comune. Le stesse consistono:

- nel cambio d'uso del piano seminterrato, dove è stata ricavata una cucina con sala da pranzo
- nella presenza, sempre al piano seminterrato, di un tramezzo non rappresentato negli elaborati grafici a corredo della concessione in sanatoria
- nella avvenuta realizzazione di un loggiato di circa 70 mq al piano terra dell'abitazione, anch'esso non rappresentato in progetto.
- nella differente sagoma della copertura del secondo corpo di fabbrica dei magazzini, in progetto a destinazione pollaio.

Per quanto riguarda il cambio d'uso al piano seminterrato e la copertura di parte del magazzino, dovrà ripristinarsi lo stato conforme a quello di progetto.

Il loggiato (insieme al divisorio al piano seminterrato) si ritiene possa essere sanato con una pratica di accertamento di conformità e contestuale accertamento di compatibilità paesaggistica, che, fatte salve eventuali valutazioni contrarie degli uffici preposti, viene rilasciato dietro pagamento di una sanzione. Si stimano i costi per tale pratica in circa **8000,00 euro**, comprensivi di spese tecniche e di aggiornamento catastale.

Per lo smaltimento dell'amianto delle coperture dei magazzini si stima un costo pari a 17.600,00 euro, comprensivo di apprestamenti di cantiere, smontaggio, rimozione, trasporto e conferimento presso impianto autorizzato. La sostituzione del manto di copertura, utilizzando i prezzi di riferimento del prezzario regionale incide per circa 30€/mq. Si ha pertanto un importo pari a 17.600,00 euro per lo smaltimento, e 9300 € per la nuova copertura, per un totale di **26.900,00** euro oltre a spese tecniche e pratica edilizia per intervento di manutenzione straordinaria, stimabili in ulteriori **3.000,00** euro

QUESITO N° 7 – POSSIBILITA' DI VENDITA DEI BENI IN LOTTI

Si ritiene che, trattandosi di edifici a servizio di un fondo agricolo, debbano essere venduti in un unico lotto.

QUESITO N° 8 - DIVISIBILITÀ IN NATURA QUALORA L'IMMOBILE SIA PIGNORATO SOLO PRO QUOTA

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono agli esecutati Sig.ri:

***OMISSIS*, C.F *OMISSIS*, PROPRIETA' 6/9**

***OMISSIS*, C.F *OMISSIS*, PROPRIETA' 1/9**

***OMISSIS*, C.F *OMISSIS*, PROPRIETA' 1/9**

***OMISSIS*, C.F *OMISSIS*, PROPRIETA' 1/9**

e sono pignorati per l'intero.

QUESITO N° 9 – DISPONIBILITA' DEL BENE

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo, l'immobile allo stato attuale risulta occupato dal sig. *omissis*, dal sig. *omissis* e *omissis*.

Dalla richiesta di accesso agli atti prot 188787/2021 e 191678/2021 presso l'Agenzia delle Entrate è emersa la non sussistenza di contratti in essere sull'immobile registrati a nome degli esecutati (allegato 5)

QUESITO N°10 – ACQUISIZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE (CONIUGE SEPARATO)

Il caso prospettato dal quesito non sussiste per la pratica in oggetto.

QUESITO N°11 – PRESENZA DI VINCOLI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Non sono stati individuati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità gravanti sull'immobile.

QUESITO N°12 – CENSO, LIVELLO O USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di censo, livello o usi civici gravanti sui beni pignorati.

QUESITO N°13 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

In base agli standard internazionali ed europei il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione. Col fine di individuare il più probabile valore di mercato si è scelto di adottare il procedimento di stima sintetico comparativo basato sul confronto con beni aventi caratteristiche analoghe.

Si sono valutate le quotazioni desumibili dai valori forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, dal borsino immobiliare, dai valori di stima di immobili analoghi riferiti ad aste giudiziarie:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "Agenzia Entrate - OMI" dà un prezzo variabile tra i 900 e i 1250 euro/mq di superficie lorda per abitazioni di tipo civile a destinazione residenziale situate a Dolianova -zona periferica e con stato conservativo normale, quotazioni riferite al biennio 2019-2020. Per la destinazione produttiva - capannoni tipici i prezzi di riferimento oscillano tra i 350 e i 450 euro/mq, sempre per lo stesso periodo di riferimento
- il borsino immobiliare ad agosto fornisce per la tipologia ville e villini in zona agricola dell'abitato di Dolianova valori oscillanti dagli 827,05 €/mq ai 1.187,06 €/mq. Per la destinazione magazzino dai 275,24 ai 491,50 euro/mq e capannoni tipici dai 245,75 ai 403,03 euro/mq

Per individuare il costo al mq degli immobili in oggetto, si è scelto di partire dal valore corrispondente a quello medio tra il minimo e il massimo forniti dall'Omi, moltiplicandolo per un coefficiente di differenziazione che tenga conto delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima.

Valore medio = (Val OMI MAX + Val OMI MIN) / 2

pertanto risulta che:

ABITAZIONE

Valore medio = (900 + 1250) / 2 = 1.075,00 €/mq

Per quanto riguarda i coefficienti di merito, si ha:

1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

Trattasi di immobile che pur situato in area agricola, dista pochi km dal centro e dai principali servizi di interesse pubblico. Y1=1,00

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

Panorama sulle campagne circostanti, illuminazione e ventilazione sono buone. La strada d'accesso è non asfaltata. Y2=1,00

3. Caratteristiche tecnologiche:

L'immobile ha finiture ordinarie, lo stato di conservazione è normale ma necessita di interventi locali di manutenzione. Y3=0,90

4. Caratteristiche produttive:

Sull'abitazione non gravano servitù o vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, né vi sono imposizioni fiscali particolari. $Y_4=1,00$

Si ottiene pertanto

$$V = VM \times (Y_1 \times Y_2 \times Y_3 \times Y_4) = 1.075,00 \text{ €/mq} \times (1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00) = 967,50 \text{ €/mq}$$

MAGAZZINI/STALLE

Per quanto riguarda invece i magazzini si assume un valore al mq pari a $400 \times 0,8 = 320 \text{ €/mq}$, in considerazione in particolare dello stato di conservazione e della vetustà.

Per la misurazione delle consistenze delle unità immobiliari si è fatto riferimento alla definizione di superficie commerciale riportata nel codice definitorio dei termini realizzato dall'Agenzia del territorio. *"Superficie commerciale o Superficie Convenzionale Vendibile (SCV): Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.)."*

La superficie commerciale è stata quindi determinata considerando al 100% le superfici coperte dei vani abitabili, il 60% del locale di sgombero, il 25% dei balconi al piano primo, il 35% del loggiato (fino a 25 mq, oltre al 10%) e il 10% del cortile (fino a 25 mq, oltre al 2%):



Sub 1

Località Su Nerboni – Dolianova (SU) dati rif: NCEU fo. 27 Mapp. 531 sub 1 , categoria A/7, classe 6						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - piano seminterrato	105,38 mq	115,42 mq	0,60	69,25mq	2,40 m	seminterrato
Abitazione - piano terra	77,88 mq	99,72 mq	1,00	99,72mq	2,80 m	terra
Abitazione - piano primo	72 mq	85 mq	1,00	85 mq		primo
Balconi - piano primo	16 mq	16 mq	0,25	4,00mq		primo
Loggiato		45 mq	0,10	4,5mq		terra
Loggiato fino a 25mq		25 mq	0,35	8,75mq		terra
Cortile		315mq	0,02	6,3 mq		terra
Cortile fino a 25mq		25 mq	0,10	2,5 mq		terra
Totale superficie convenzionale:				280,02mq*		

Conteggi di stima:

Destinazione	Sup. commerciale	€/mq	Valore
Unità immobiliare Sub 1	280,02	€ 967,50	€ 270.919,35

Sub 2

Località Su Nerboni – Dolianova (SU) Comune di Dolianova, NCEU fo. 27 Mapp.531 sub 2 , categoria C/6, classe 2						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzini	272,81	310,4 mq	1,00	310,4mq		terra
Cortile		315mq	0,02	6,3 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				316,7mq*		

Conteggi di stima:

Destinazione	Sup. commerciale	€/mq	Valore
Unità immobiliare Sub 2	316,7	€ 320,00	€ 101.344

DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la determinazione del prezzo a base d'asta si applicheranno ai valori ottenuti come sopra le opportune detrazioni, schematizzate come di seguito:

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO	
Lotto unico: valore di stima sub 1 + sub 2	€ 372.263,35
DETRAZIONI	
Spese per sanatoria loggiato	€ 8.000,00
Spese per smaltimento e sostituzione coperture in cemento amianto	€ 29.900,00
Assenza di garanzia per vizi	10% € 37.226,34
Totale valore di stima depurato delle detrazioni	€ 297.137,01
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO	€ 297.100

QUESITO N°14 – VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non si rileva la presenza di vincoli ed oneri di natura condominiale.

QUESITO N°15 – CHECK LIST

Si allega alla presente il modulo check list compilato.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto il proprio mandato e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione, la sottoscritta rassegna la presente relazione di stima della quale fanno parte i seguenti allegati:

Allegato 1 - Documentazione catastale e ipotecaria: estratto di mappa catastale (1a) visure catastali storiche, elenco subalterni (1b), planimetrie catastali (1c), nota di trascrizione atto di provenienza (1d)

Allegato 2 - Inquadramento urbanistico: stralcio del PUC, vincoli

Allegato 3a - Autorizzazioni e Permessi: concessione edilizia in sanatoria n. 127 del 05/07/2004, agibilità prot. 9030 del 5/7/2004

Allegato 4 - Documentazione fotografica (35 immagini)

Allegato 5 - Certificati stato civile/matrimonio, esiti accesso agli atti all'agenzia delle entrate

Allegato 6- Check-list

Con osservanza,

Cagliari, lì 04 settembre 2021

IL CTU
Ing. Sonia Murgia